****

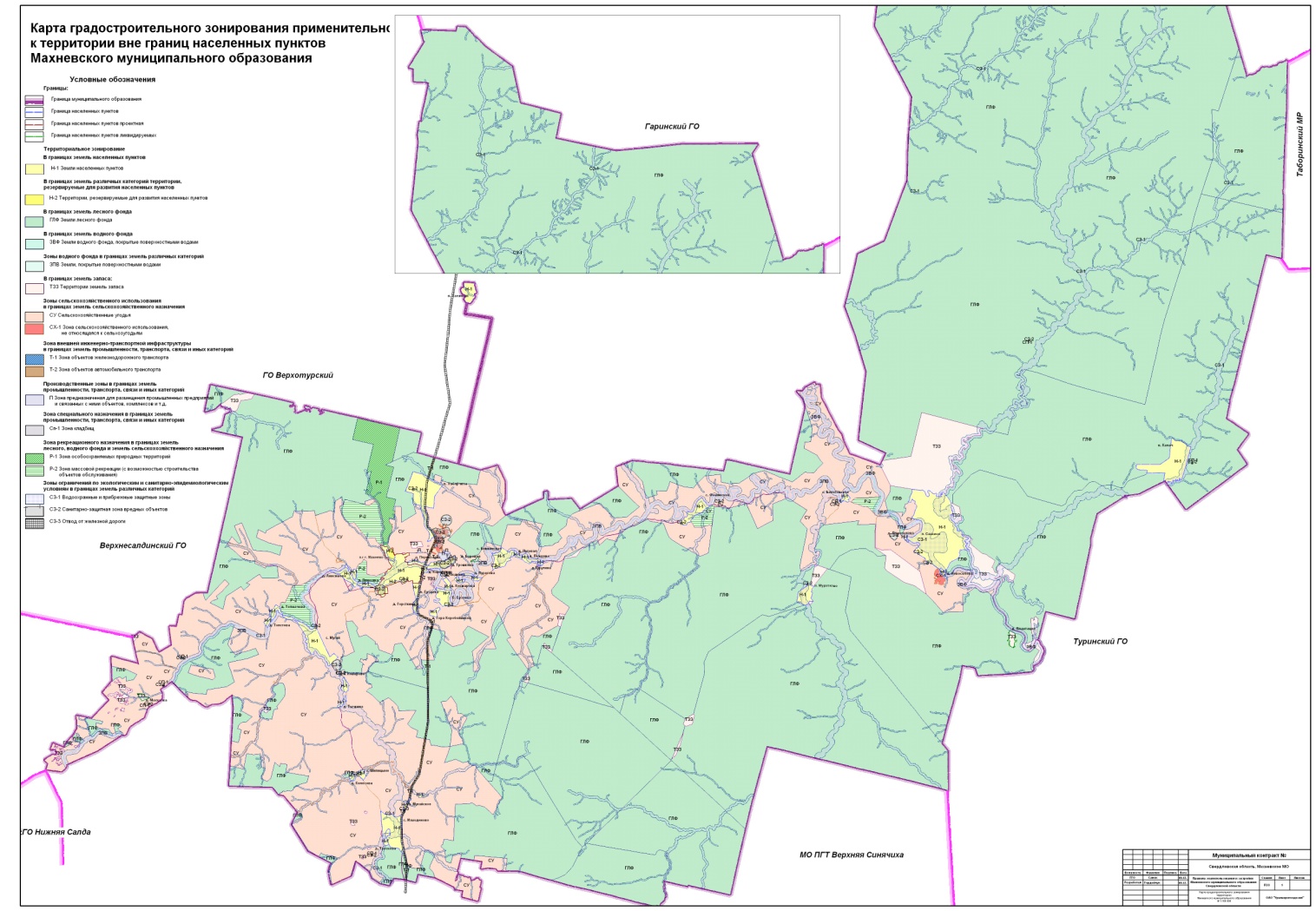
Заказчик: Администрация Махневского Муниципального образования

Свердловской области

ПРОЕКТ

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Махнёвского муниципального образования Свердловской области**

**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Махневского муниципального образования Свердловской области и внесения в них изменений**



Екатеринбург 2017

****

Заказчик: Администрация Махневского Муниципального образования

Свердловской области

ПРОЕКТ

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Махнёвского муниципального образования Свердловской области**

**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Махневского муниципального образования Свердловской области и внесения в них изменений**

Екатеринбург 2017

Оглавление

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МАХНЁВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 7](#_Toc479588825)

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc479588826)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 7](#_Toc479588827)

[Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил 11](#_Toc479588828)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 13](#_Toc479588829)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 13](#_Toc479588830)

[Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 13](#_Toc479588831)

[Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 14](#_Toc479588832)

[Статья 6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 15](#_Toc479588833)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 15](#_Toc479588834)

[Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку 15](#_Toc479588835)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке 16](#_Toc479588836)

[Статья 9. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний 17](#_Toc479588837)

[Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 18](#_Toc479588838)

[Глава 4. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель 21](#_Toc479588839)

[Статья 11. Основы землепользования на территории Махнёвского муниципального образования 21](#_Toc479588840)

[Статья 12. Общий порядок предоставления земельных участков на территории махнёвского муниципального образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности 21](#_Toc479588841)

[Статья 13. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов с предварительным согласованием 22](#_Toc479588842)

[Статья 14. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности 23](#_Toc479588843)

[Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам 25](#_Toc479588844)

[Статья 15. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков 26](#_Toc479588845)

[Статья 16. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 30](#_Toc479588846)

[Статья 17. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 30](#_Toc479588847)

[Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования 34](#_Toc479588848)

[Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости 34](#_Toc479588849)

[Статья 20. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программ их развития по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях 35](#_Toc479588850)

[Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей 35](#_Toc479588851)

[Статья 22. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования 37](#_Toc479588852)

[Статья 23. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости 38](#_Toc479588853)

[Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения 40](#_Toc479588854)

[Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры 40](#_Toc479588855)

[Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заявителей 40](#_Toc479588856)

[Статья 27. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования 44](#_Toc479588857)

[Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков на незаселённой территории для осуществления изменения объектов недвижимости по инициативе владельцев недвижимости без перевода земель в другую категорию 45](#_Toc479588858)

[Статья 29. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры в границах населённых пунктов или на незаселённых территориях, находящихся в собственности муниципального образования, с целью их освоения, использования и строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования 47](#_Toc479588859)

[Статья 30. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков (долей) на не разделенных на земельные участки землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, по инициативе собственников объектов недвижимости 47](#_Toc479588860)

[Статья 31. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции 49](#_Toc479588861)

[ГЛАВА 6. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 51](#_Toc479588862)

[Статья 32. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов физическими и юридическими лицами 51](#_Toc479588863)

[Глава 7. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 52](#_Toc479588864)

[Статья 33. Общие положения о планировке территории 52](#_Toc479588865)

[Статья 34. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории 54](#_Toc479588866)

[Статья 35. Градостроительные планы земельных участков 56](#_Toc479588867)

[Статья 36. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности 57](#_Toc479588868)

[Статья 37. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации 58](#_Toc479588869)

[Глава 8. Публичные слушания 58](#_Toc479588870)

[Статья 38. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности 58](#_Toc479588871)

[Статья 39. Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки 59](#_Toc479588872)

[Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 59](#_Toc479588873)

[Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории 60](#_Toc479588874)

[Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов 61](#_Toc479588875)

[Статья 42. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд 61](#_Toc479588876)

[Статья 43. Условия и порядок принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд 62](#_Toc479588877)

[Статья 44. Установление публичных и частных сервитутов 63](#_Toc479588878)

[Глава 10. Регулирование использования земель населенных пунктов 64](#_Toc479588879)

[Статья 45. Территории общего пользования 64](#_Toc479588880)

[Статья 46. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки 64](#_Toc479588881)

[Статья 47. Внутриквартальные земли районов индивидуальной застройки 65](#_Toc479588882)

[Глава 11. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 66](#_Toc479588883)

[Статья 48. Основные принципы организации застройки территории Махнёвского муниципального образования 66](#_Toc479588884)

[Статья 49. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 67](#_Toc479588885)

[Статья 50. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства 67](#_Toc479588886)

[Статья 51. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации 70](#_Toc479588887)

[Статья 52. Выдача разрешения на строительство 70](#_Toc479588888)

[Статья 53. Строительство, реконструкция 72](#_Toc479588889)

[Статья 54. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство 73](#_Toc479588890)

[Статья 55. Вынос осей зданий, сооружений на местности 74](#_Toc479588891)

[Статья 56. Осуществление строительного надзора и строительного контроля 74](#_Toc479588892)

[Статья 57. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию 76](#_Toc479588893)

[Статья 58. Контроль над осуществлением застройки на территории Махнёвского муниципального образования со стороны Администрации Махнёвского муниципального образования 78](#_Toc479588894)

[Глава 12. Порядок содержания объектов капитального строительства 78](#_Toc479588895)

[Статья 59. Общие положения по порядку содержания объектов капитального строительства 78](#_Toc479588896)

[Статья 60. Содержание общественных, промышленных зданий и сооружений (включая встроенные и пристроенные в жилые дома) 78](#_Toc479588897)

[Статья 61. Многоквартирные жилые дома, в том числе жилые дома блокированной застройки 79](#_Toc479588898)

[Статья 62. Индивидуальные жилые дома 79](#_Toc479588899)

[Глава 13. Положения о внесении изменений в Правила 79](#_Toc479588900)

[Статья 63. Действие Правил по отношению к генеральному плану Махнёвского муниципального образования, документации по планировке территории 80](#_Toc479588901)

[Статья 64. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 80](#_Toc479588902)

[Статья 65. Внесение изменений в Правила 81](#_Toc479588903)

[Статья 66. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила 81](#_Toc479588904)

[Глава 14. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Махнёвского муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов 83](#_Toc479588905)

[Статья 67. Градостроительные регламенты и их применение 83](#_Toc479588906)

[Статья 68. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами 86](#_Toc479588907)

[Статья 69. Линии градостроительного регулирования 86](#_Toc479588908)

[Статья 70. Виды зон градостроительных ограничений 86](#_Toc479588909)

[Глава 15. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 87](#_Toc479588910)

[Статья 71. Контроль за использованием объектов недвижимости 87](#_Toc479588911)

[Статья 72. Ответственность за нарушения Правил 87](#_Toc479588912)

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МАХНЁВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки Махнёвского муниципального образования (далее ***–*** Правила) разработаны в отношении территорий в границах населенных пунктов и незаселенных территорий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Свердловской области от 7 июля 2004 г. № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом Махнёвского муниципального образования, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Махнёвского муниципального образования, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**Автостоянка –** здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автомобильных автотранспортных средств;

**Акт приемки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**Береговая полоса -** полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования; ширина береговой полосы устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации;

**Жилой дом блокированной застройки** - жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) вспомогательные виды;

3) [условно разрешенные виды использования](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_506);

**Водоохранная зона –** территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**Государственные земли** – земли, государственная собственность на которые не разграничена;

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**Градостроительная документация** – документы территориального планирования (генеральный план муниципального образования, настоящие Правила), документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территорий, градостроительные планы земельных участков);

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

**Зонирование** – деление всей территории в границах черты населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости;

**Зонирование с установлением градостроительных регламентов** – деятельность органов Махнёвского муниципального образования по разработке и реализации нормативного правовых актов зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на территориальные зоны с определением для каждой их них границ и градостроительных регламентов;

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или объектов капитального строительства на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции или сноса существующих объектов капитального строительства;

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования;

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории муниципального образования;

**Квартал** – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого могут размещаться учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи;

**Киоск** - нестационарное одноэтажное, некапитальное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

**Коэффициент строительного использования земельного участка** – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь объектов капитального строительства, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**Линейные объекты** - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды;

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

**Малые архитектурные формы** - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

**Межевание земельного участка** – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

**Муниципальные земли** – земельные участки, находящиеся в собственности Махнёвского муниципального образования;

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**Объекты землеустройства** – территории Махнёвского муниципального образования, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон;

**Объекты недвижимости в градостроительстве** – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения);

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства** - санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и так далее);

**Павильон** - нестационарное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения;

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

**Плотность застройки земельного участка –** отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, к площади этого участка;

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**Максимальный процент застройки участка** - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

**Разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

**Самовольная постройка** - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

**Сельскохозяйственные угодья** – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране;

**Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**Фонд перераспределения земель** – фонд, формируемый за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота;

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**Этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) этажей и цокольного этажа - в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее, чем на 2 метра;

**Этап строительства** – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство, которых планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введён в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а так же строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства.

Понятия и термины, используемые в Правилах, не указанные в настоящей статье, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

### Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил

1. Настоящие Правила являются документом градостроительного зонирования, который утверждается решением Думы Махнёвского муниципального образования и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Свердловской области, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки, применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие на территории Махнёвского муниципального образования в процессе градостроительной деятельности (градостроительных отношений).

3. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Свердловской области, органами местного самоуправления Махнёвского муниципального образования, иных муниципальных образований, юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации и Свердловской области.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации настоящие Правила вводят на территории Махнёвского муниципального образования систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях:

создания условий для [устойчивого развития территории](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_103) муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территории муниципального образования;

обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1010);

создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Назначением настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана и программ развития территорий населенных пунктов и незаселенных территорий муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков и их предоставления;

3) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

6) обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Махнёвского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенных пунктов муниципального образования, их дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

7. К градостроительным отношениям на территории муниципального образования применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы настоящими Правилами.

8. Настоящие Правила содержат:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Махнёвского муниципального образования и внесения в них изменений.

Часть II. Карты градостроительного зонирования Махнёвского муниципального образования.

Часть III. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости.

### Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация Махнёвского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

1) опубликования настоящих Правил в газете «Алапаевская искра» и открытой продажи их копий;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте с входящими в их состав картографическими и иными документами путем направления настоящих Правил в территориальные органы и территориальные структурные подразделения Администрации Махнёвского муниципального образования;

3) размещения Правил на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории муниципального образования в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в форме публичных слушаний.

## Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

### Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Махнёвского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 79-86 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 76-86 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 87 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ земельного участка) или больше (плотность застройки земельного участка – высота, этажность построек, максимальный процент застройки участка, коэффициент строительного использования земельного участка) значений, установленных статьей 76-86 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам градостроительного зонирования, глава 15 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в том числе значительно снижается стоимость этих объектов.

### Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пункте 3 статьи 4 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением пункта 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами и другими требованиями законодательства Российской Федерации, Свердловской области.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 4 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 4 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Запрещается изменение одного вида не соответствующего утверждённым градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

4. В случае если использование указанных в пункте 3 статьи 4 Правил земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### Статья 6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1014) объектов капитального строительства.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Комиссия по землепользованию и застройке организует рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на публичных слушаньях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию по землепользованию и застройке до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. На основании результатов публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляется указанные рекомендации главе Махнёвского муниципального образования.

5. Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

### Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. На территории Махнёвского муниципального образования в части территории в границах населенных пунктов и в части незаселенных территорий, для которых устанавливаются и на которые распространяются градостроительные регламенты, градостроительную деятельность могут осуществлять:

- федеральные органы государственной власти,

- органы государственной власти Свердловской области,

- органы местного самоуправления Махнёвского муниципального образования,

- органы местного самоуправления иных муниципальных образований,

- юридические лица,

- физические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования регулируют действия лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией Махнёвского муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в Администрацию Махнёвского муниципального образования с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и иной деятельности и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея, на правах собственности, квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) осуществляют иные действия связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов в области землепользования и застройки, в том числе:

- установка киосков, павильонов для торговой деятельности на земельных участках, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством проведения торгов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

3. Действия, указанные в пункте 2 настоящей статьи, и другие действия лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил.

К другим действиям лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, относятся:

- возведение некапитальных строений (таких, как палатки, киоски и т.д.) и передвижных торговых точек на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и передаваемых в краткосрочную аренду (посредством проведения торгов);

- разделение, объединение, перераспределение земельных участков или выделение части из земельных участков (межевание) территории сложившейся застройки в целях создания общего имущества многоквартирного дома;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

### Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при Администрации Махнёвского муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации Махнёвского муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии и иными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства и иных видов деятельности, не связанных со строительством, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 12-14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке, определяемом настоящими Правилами;

- организует и проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 38 - 41 настоящих Правил;

- подготавливает главе Махнёвского муниципального образования заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 63-66 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем комиссии назначается один из заместителей главы Администрации Махнёвского муниципального образования.

В состав комиссии включаются также:

- один депутат Думы Махнёвского муниципального образования - по рекомендации Думы Махнёвского муниципального образования;

- представители общественных организаций по согласованию.

Состав и общая численность Комиссии определяется постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

4. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются главы территориальных органов и территориальных структурных подразделений Администрации Махнёвского муниципального образования, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Главы обладают правом решающего голоса наравне с членами Комиссии.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать их копии.

### Статья 9. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний, комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в газете «Алапаевская искра» и размещает указанную информацию на официальном сайте муниципального образования;

3) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

4) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в предоставлении информации на публичные слушания;

5) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на обсуждение;

6) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;

7) информирует население Махнёвского муниципального образования через средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее тридцати днейдо даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия земельных участков и объектов капитального строительства путём выкупа, резервирования для обеспечения реализации муниципальных и государственных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

8) определяет место и время проведения публичных слушаний с учётом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей Махнёвского муниципального образования, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц;

9) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

10) осуществляет иные полномочия.

### Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) Администрация Махнёвского муниципального образования;

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования входит:

- подготовка не реже одного раза в год для главы Махнёвского муниципального образования, Думы Махнёвского муниципального образования доклада о реализации и применении Правил, включающего соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

- подготовка документации на выдачу разрешений на строительство, выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до выдачи разрешения на строительство;

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- иные обязанности в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

4. Градостроительный совет является постоянно действующим консультативно-совещательным органом при Администрации Махнёвского муниципального образования. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования. Градостроительный совет создан для решения вопросов местного значения в области градостроительства, в целях практической реализации единой политики в области архитектуры и градостроительства, повышения качества проектов, применяемых в инвестиционно-строительной деятельности на территории Махнёвского муниципального образования.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет подготавливает рекомендации главе Махнёвского муниципального образования по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;

- согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств местного бюджета;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;

- проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из местного бюджета;

- иным вопросам, входящим в компетенцию Администрации Махнёвского муниципального образования.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела экономики Администрации Махнёвского муниципального образования входит:

- разработка проектов планов и программ развития Махнёвского муниципального образования, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов Махнёвского муниципального образования;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие Махнёвского муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Махнёвского муниципального образования;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории Махнёвского муниципального образования;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных целевых программ строительства объектов муниципального заказа;

- иные обязанности в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Отдела по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования входит:

- предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- согласование постановлений Администрации Махнёвского муниципального образования о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- организация обмена информацией между государственным органом государственной регистрации, кадастра и картографии и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- осуществление муниципального контроля за использованием земель;

- обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- иные обязанности в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности юридического отдела Администрации Махнёвского муниципального образования входит:

- участие в подготовке проектов нормативных правовых актов Махнёвского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты нормативных правовых актов Махнёвского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений Администрации Махнёвского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

- иные обязанности в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

## Глава 4. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

### Статья 11. Основы землепользования на территории Махнёвского муниципального образования

1. Земельные участки, расположенные на территории Махнёвского муниципального образования, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

4. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для строительства, а также для целей, не связанных со строительством.

5. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с законодательством.

6. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

7. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности, прав постоянного (бессрочного) пользования, прав пожизненно наследуемого владения на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности, прав постоянного (бессрочного) пользования, прав пожизненно наследуемого владения на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями торгов на право заключения договора о развитии застроенной территории;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

### Статья 12. Общий порядок предоставления земельных участков на территории Махнёвского муниципального образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

### 1. Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в Махнёвском муниципальном образовании, являются:

### - определение формы владения предоставляемым земельным участком (собственность, аренда, безвозмездное (постоянное) пользование);

### - платность получения земельного участка в собственность и в аренду, за исключением случаев, указанных в земельном законодательстве;

### - предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

### - обязательность проведения работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства за исключением случаев, указанных в земельном законодательстве;

### - определение предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых для строительства;

### - предоставление земельного участка, положение границ которого соответствуют требованиям земельного законодательства;

### - предоставление земельных участков на основании решения органа местного самоуправления в пределах имеющихся компетенций.

### 2. В соответствии со ст. 39.1 ЗК РФ предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании:

### 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

### 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

### 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

### 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

### 2. Предоставление земельных участков в собственность, в том числе для строительства, осуществляется на торгах (конкурсе, аукционе) в соответствии с ЗК РФ, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ

### 3. Предоставление земельного участка осуществляется в следующем порядке:

### 1) проведение работ по формированию земельного участка:

### - выполнение в отношении земельного участка работ в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о таком земельном участке, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета (далее – кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

### - определение разрешенного использования земельного участка;

### - определение технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

### - принятие решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурса, аукциона);

### - публикация сообщения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурса, аукциона);

### 2) государственный кадастровый учет выделенного земельного участка;

### 3) проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурса, аукциона) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

### 4) подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурса, аукциона).

### 4. Постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

### 1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельном участке при предоставлении земельного участка в собственность;

### 2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

### Статья 13. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов с предварительным согласованием

### 1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка из состава государственных и муниципальных земель, обращаются в Администрацию Махнёвского муниципального образования с заявлением на имя Главы Махнёвского муниципального образования о предварительном согласовании представления земельного участка.

### В данном заявлении должны быть указаны:

### - фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

### - наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

### - кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

### - реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

### - кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

### - основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных ЗК РФ;

### - вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

### - цель использования земельного участка;

### - реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

### - реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных указанными документом и (или) проектом;

### - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

### 2. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

### - документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

### - схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

### - проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка;

### - документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя;

### - заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

### - подготовленные некоммерческой организацией, созданной гражданами, списки ее членов в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование указанной организации для ведения огородничества или садоводства.

### 3. В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, поданному гражданином, приложена схема расположения земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе, уполномоченный орган без взимания платы с заявителя обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе.

### 4. В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в ГрК РФ, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

### 5. Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

### Статья 14. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

## 1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

## 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом Махнёвского муниципального образования, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

## 2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, определённым ЗК РФ.

## 2. В извещении указываются:

## 1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

## 2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

## 3) адрес и способ подачи заявлений;

## 4) дата окончания приема указанных заявлений, которая устанавливается в соответствии с подпунктом 2 настоящего пункта;

## 5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

## 6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

## 7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

## 8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен утвержденный проект;

## 9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

## 3. В случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## 4. Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

## 5. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, администрация городского округа совершает одно из следующих действий:

## 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

## 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

## 7. В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе Администрация Махнёвского муниципального образования в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

## 1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

## 2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

## Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

### Статья 15. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям и территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых является установление границ земельных участков, используемых для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации для строительства;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

3. До разграничения государственной собственности на землю Администрация Махнёвского муниципального образования в соответствии с земельным законодательством и в пределах ее полномочий распоряжается подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Махнёвского муниципального образования, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Свердловской области.

После разграничения государственной собственности на землю Администрация Махнёвского муниципального образования распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в собственности Махнёвского муниципального образования.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

6. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в границах зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Махнёвского муниципального образования (главы 15-16 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории или по заявкам Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению и т.д.);

4) установлены границы земельного участка на местности.

7. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых Администрацией Махнёвского муниципального образования в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

8. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Махнёвского муниципального образования;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

9. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков для строительства посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов, заключения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами.

Утвержденный постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является:

- основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность;

- основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и статьями 48 **–** 58 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством и статьей 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения.

11. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- Администрации Махнёвского муниципального образования,

- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Махнёвского муниципального образования победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования с учетом того, что величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

12. Подготовительные работы по формированию земельных участков по инициативе и за счет средств Администрации Махнёвского муниципального образования, физических или юридических лиц выполняются:

- когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является Администрация Махнёвского муниципального образования, подготовительные работы проводятся Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования или по его заданию иными организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки);

- когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки) и действующими на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

1) градостроительная документация – проект планировки, межевания;

2) проекты планов земельных участков (в составе градостроительной документации);

3) технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласование, государственную экспертизу, публичные слушания и утверждается Администрацией Махнёвского муниципального образования.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленномземельным законодательством.

### Статья 16. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации Махнёвского муниципального образования - в порядке, определенном статьями 17, 19, 20 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, Администрации Махнёвского муниципального образования – в порядке, определенном статьями 18, 19 настоящих Правил;

- для осуществления развития застроенных территорий по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации Махнёвского муниципального образования - в порядке, определенном статьей 23 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации Махнёвского муниципального образования - в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 24 настоящих Правил.

2. Земельные участки на незаселённых территориях подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования применительно к случаям градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их использования и строительства по инициативе заявителей, Администрации Махнёвского муниципального образования - в порядке, определенном статьями 26 - 30 настоящих Правил.

### Статья 17. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в Администрацию Махнёвского муниципального образования с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя расчет площади запрашиваемого земельного участка;

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и утверждения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления. В течение двадцати рабочих дней Администрация Махнёвского муниципального образования направляет заявителю заключение и иные документы, подготовленные Отделом по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования и Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, которые должны содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории (проекта межевания) и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В подготовленных документах должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном Администрацией Махнёвского муниципального образования;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением Администрации Махнёвского муниципального образования, подготовленном в порядке, определенном пунктом 2 настоящей статьи).

Выполнение работ по планировке территории (подготовка проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

Проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный на основании проекта планировки или проекта межевания, подлежат согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством проведения публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в пункте4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня проведения публичных слушаний Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования подготавливает и направляет главе Махнёвского муниципального образования следующий комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования заключения и комплекта документов принимает постановление Администрации Махнёвского муниципального образования, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;

4) обязательство Администрации Махнёвского муниципального образования возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные подпунктом 2 настоящего пункта, по его заявлению Администрация Махнёвского муниципального образования в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации Махнёвского муниципального образования.

Дата проведения торгов назначается не позднее шестидесяти дней со дня принятия указанного постановления. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно подпункту 2 настоящего пункта, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанное постановление.

7. Отдел по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования обеспечивает подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы, обеспечивает проведение торгов и заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

8. Заявитель, обеспечивший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Махнёвского муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, обеспечивших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

9. На основании протокола о результатах торгов Администрация Махнёвского муниципального образования в лице главы Махнёвского муниципального образования заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования

1. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования:

- осуществляется на основе утвержденного постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий населенных пунктов жилого и иного назначения.

- оплачивается из средств бюджета Махнёвского муниципального образования;

- выполняется в соответствии с муниципальными контрактами, заключенными между Администрацией Махнёвского муниципального образования и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

2. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту, является:

- постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные, передаваемые Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования Исполнителю.

3. Исполнитель по завершению работ по подготовке документации по градостроительной подготовке территории:

- передает в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования документацию по планировке территории и проект градостроительного плана земельного участка;

- совместно с Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования обеспечивает согласование документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами.

4. Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение трёх рабочих дней направляет главе Махнёвского муниципального образования комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории, включающий проект градостроительного плана;

2) заключение о соответствии представляемой документации и градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) предложение о проведении торгов земельного участка, о сроках подготовки документов для проведения торгов, об определении формы и даты проведения торгов.

5. Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи рабочих дней производит действия, указанные в статьей 13 настоящих Правил.

### Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости на каждом земельном участке последовательно или одновременно.

### Статья 20. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программ их развития по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании соответствующего договора между Администрацией Махнёвского муниципального образования и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

2. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программ их развития по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях заключается в подготовке проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Правом инициативы по градостроительной подготовке застроенных, обременённых правами третьих лиц территорий в целях их развития обладают лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, а так же Администрация Махнёвского муниципального образования.

4. Инициатива Администрации Махнёвского муниципального образования по развитию застроенных территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом Махнёвского муниципального образования, настоящими Правилами, принятыми комплексными долгосрочными программами социально-экономического развития территории муниципального образования.

### Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Администрацию Махнёвского муниципального образования.

Заявление составляется в свободной форме. В приложении к заявлению указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Махнёвского муниципального образования, настоящим Правилам и позволяющие составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Заявление регистрируется в день его поступления при условии его соответствия установленным требованиям. В течение двадцати рабочих дней Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Махнёвского муниципального образования, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану Махнёвского муниципального образования, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией Махнёвского муниципального образования - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса – в случае иного строительства.

4. Соглашение о градостроительной подготовке территории, указанное в подпункте 2 пункта 3 настоящей статьи должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Администрации Махнёвского муниципального образования.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя, действие соглашения может быть продлено по письменному соглашению сторон.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в Администрацию Махнёвского муниципального образования:

- проект генерального плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства Администрации Махнёвского муниципального образования перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов, данных и проведение в установленном порядке, установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

5. Подготовленный в соответствии с соглашением комплект материалов и данных заявитель направляет в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования направляет Главе Махнёвского муниципального образования заключение о наличии такого соответствия и проект постановления Администрации Махнёвского муниципального образования об утверждении границ земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона. Данный проект постановления должен содержать решения:

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о подготовке Отделом по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

6. Торги по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводятся в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

7. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта планировки земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

### Статья 22. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования

1. Администрация Махнёвского муниципального образования участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства инженерно-технической инфраструктурой и для осуществления строительства - в порядке выполнения полномочий Администрации Махнёвского муниципального образования.

2. Администрация Махнёвского муниципального образования в пределах своих полномочий, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящими Правилами может самостоятельно подготавливать проекты границ территорий вновь образуемых планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов договоров с физическими и юридическими лицами, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

### Статья 23. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков, занятых зданиями, сооружениями может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

- Администрации Махнёвского муниципального образования, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, сооружениях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством.

2. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, а также заявители, не являющиеся собственниками помещений в зданиях, могут обеспечивать подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

3. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- сохранение характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненной проектной документацией, градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 года № 59, иные документы;

- обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемого, в том числе, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов.

4. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

5. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) Администрацией Махнёвского муниципального образования - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке, определенном настоящими Правилами.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков;

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, прокладки инженерных сетей для установления публичных сервитутов.

6. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания утверждаются постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования в течение десяти рабочих дней.

7. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- работ по вынесению в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования об утверждении градостроительного плана земельного участка.

8. Заявление о выделении земельного участка посредством градостроительной подготовки регистрируется в день его поступления. В течение двадцати рабочих дней со дня поступления заявления Администрация Махнёвского муниципального образования направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить в порядке, определенномпунктами 3, 4 настоящей статьи, подготовку проекта межевания квартала и в его составе проекта градостроительного плана земельного участка, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

В случае если на территорию планировочного элемента, в границах которого расположен земельный участок, выполнен проект межевания, Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение пятнадцати рабочих дней готовит проект градостроительного плана.

### Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. На территориях общего пользования могут размещаться временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки), а так же инженерные сети и оборудование.

2. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам обладает Администрация Махнёвского муниципального образования.

3. Градостроительная подготовка земельных участков для возведения временных объектов заключается в подготовке градостроительного плана земельного участка по инициативе заявителей или Администрации Махнёвского муниципального образования.

4. После утверждения Администрацией Махнёвского муниципального образования градостроительного плана земельного участка, проводятся кадастровые работы, государственный кадастровый учёт сформированного земельного участка.

5. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории. При их отсутствии - по сложившимся границам участков застройки, выделяющим территории общего пользования.

6. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду, для размещения временных сооружений – на торгах (конкурсах, аукционах).

### Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры обладает Администрация Махнёвского муниципального образования.

2. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры заключается в подготовке проектной документации, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры только в аренду на время строительства.

### Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для использования или строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в Администрацию Махнёвского муниципального образования с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в свободной форме, если иное не установлено постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя расчет площади запрашиваемого земельного участка;

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка или видам использования земель, установленным законодательством;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Администрацией Махнёвского муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления. В течение пятнадцати рабочих дней Администрация Махнёвского муниципального образования направляет заявителю заключение, подготовленное Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента, где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В подготовленных документах должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте 4 настоящей статьи.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе, определенном администрацией Махнёвского муниципального образования;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением Администрации Махнёвского муниципального образования, подготовленном в порядке, определенном пунктом 2 настоящей статьи).

Выполнение работ по планировке территории (подготовка проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

Проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный на основании проекта планировки или проекта межевания, подлежат согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством проведения публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

5. По завершении действий, указанных в пункте4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня проведения публичных слушаний Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования подготавливает и направляет главе Администрации Махнёвского муниципального образования следующий комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования заключения и комплекта документов принимает постановление Администрации Махнёвского муниципального образования, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;

4) обязательство Администрации Махнёвского муниципального образования возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные подпунктом 2 настоящего пункта, по его заявлению Администрация Махнёвского муниципального образования в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации Махнёвского муниципального образования.

Дата проведения торгов назначается не позднее шестидесяти дней со дня принятия указанного постановления. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно подпункту 2 настоящего пункта, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанное постановление.

6. Отдел по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования обеспечивает подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы, обеспечивает проведение торгов и заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

7. Заявитель, обеспечивший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Махнёвского муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, обеспечивших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

8. На основании протокола о результатах торгов Администрация Махнёвского муниципального образования в лице главы Махнёвского муниципального образования заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

9. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 27. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования

1. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённой территории для строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования:

- осуществляется на основе утвержденного постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий населенных пунктов жилого и иного назначения.

- оплачивается из средств бюджета Махнёвского муниципального образования;

- выполняется в соответствии с муниципальными контрактами, заключенными между Администрацией Махнёвского муниципального образования и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

2. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту, является:

- постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные, передаваемые Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования Исполнителю.

3. Исполнитель по завершению работ по подготовке документации по градостроительной подготовке территории:

- передает в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования документацию по планировке территории и проект градостроительного плана земельного участка;

- совместно с Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования обеспечивает согласование документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами.

4. Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение трёх рабочих дней направляет главе Администрации Махнёвского муниципального образования комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории, включающий проект градостроительного плана;

2) заключение о соответствии представляемой документации и градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) предложение о проведении торгов земельного участка, о сроках подготовки документов для проведения торгов, об определении формы и даты проведения торгов.

5. Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи рабочих дней производит действия, указанные в статьей 13 настоящих Правил.

### Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков на незаселённой территории для осуществления изменения объектов недвижимости по инициативе владельцев недвижимости без перевода земель в другую категорию

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять изменения объектов недвижимости, в том числе изменение вида разрешённого использования объектов недвижимости обладают только собственники объектов недвижимости – земельных участков, зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут осуществлять градостроительную подготовку земельных участков на незаселённых территориях, для которых устанавливаются градостроительные регламенты, путем:

- подготовки и представления в установленном порядке в Администрацию Махнёвского муниципального образования предложений о внесении изменений на вид использования земельного участка и объектов капитального строительства;

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления изменения вида использования, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют изменения, преобразования принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять изменения, преобразования принадлежащих им объектов недвижимости на каждом земельном участке последовательно или одновременно.

4. Лица, заинтересованные в градостроительной подготовке земельных участков, с целью изменения вида использования или строительства на принадлежащих им земельных участках обращаются в администрацию Махнёвского муниципального образования с соответствующими заявлениями.

Заявления составляется в свободной форме, если иное не установлено нормативно-правовыми актами Администрации Махнёвского муниципального образования.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по изменению использования земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя: расчет площади запрашиваемого участка, согласно СНиП или других нормативных документов и эскизное предложение планируемого объекта;

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, в случае их установления настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе Махнёвского муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды администрации Махнёвского муниципального образования исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

5. Порядок подготовки документов по планировки территорий, в случае планируемого строительства определён настоящими Правилами.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 4 настоящей статьи в соответствии с заданием на подготовку исходной информации, согласованному с Администрацией Махнёвского муниципального образования, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном Администрацией Махнёвского муниципального образования;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

7. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания).

Выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта схемы границ земельного участка, проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного Администрацией Махнёвского муниципального образования.

Проект планировки, проект схемы границ земельного участка, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном настоящими Правилами.

8. По завершении действий, указанных в пункте7 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня проведения публичных слушаний Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования подготавливает и направляет главе Махнёвского муниципального образования следующий комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава Махнёвского муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования заключения и комплекта документов принимает постановление Администрации Махнёвского муниципального образования, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

### Статья 29. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры в границах населённых пунктов или на незаселённых территориях, находящихся в собственности муниципального образования, с целью их освоения, использования и строительства по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования

1. Администрация Махнёвского муниципального образования участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства инженерно-технической инфраструктурой и для осуществления строительства в порядке выполнения своих полномочий.

2. Администрация Махнёвского муниципального образования в рамках выполнения своих полномочий, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящими Правилами может самостоятельно подготавливать проекты границ территорий вновь образуемых планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения, по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа, договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

### Статья 30. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков (долей) на не разделенных на земельные участки землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, по инициативе собственников объектов недвижимости

1. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований [статьи 4](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_4) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на не разделенных на земельные участки сельскохозяйственных землях, находящихся в общей долевой собственности (обремененных правами третьих лиц), для последующего формирования земельных участков осуществляется по инициативе заявителей, которые являются собственниками или правопреемниками доли в общей долевой собственности в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3. Собственники или правопреемники доли в общей долевой собственности могут обеспечивать подготовку схемы расположения границ земельного участка (доли) в составе проекта межевания по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

4. При подготовке и согласовании схемы расположения границ земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- сохранение характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки территории;

- соблюдение минимальных (максимальных) размеров земельных участков (долей), определяемых в соответствии с законодательством Свердловской области и решениями Думы Махнёвского муниципального образования.

- обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций в том числе, путем фиксации в схеме расположения границ земельного участка границ зон действия публичных сервитутов.

5. Схемы расположения границ земельных участков на государственных и муниципальных землях подлежат согласованию собственником доли:

1) с участниками долевой собственности на общем собрании участников долевой собственности в части границ выделяемой доли, вида использования участка;

2) с Администрацией Махнёвского муниципального образования - в части соответствия:

а) градостроительным регламентам в случае установления или распространения таких регламентов на данную территорию, включая размеры и конфигурацию земельных участков, предельные параметры строительства;

б) требованиям обеспечения прохода, проезда, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

3) с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости в части вида использования выделяемой доли;

4) с уполномоченным органом правительства Свердловской области в случае изменения вида использования выделяемой доли или перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации, в другую категорию и составе прилагаемых к нему документов».

Согласование схем расположения границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие схемы расположения границ земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей, решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке, определенном настоящими Правилами.

Предметом согласования является соблюдение прав правообладателей объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков;

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, прокладки инженерных сетей для установления публичных сервитутов.

6. Схемы расположения границ земельных участков в составе государственных или муниципальных земель, утверждаются постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования в течение 10 рабочих дней.

7. Утвержденные схемы расположения границ земельных участков являются основанием для проведения в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, нормативными правовыми актами органов исполнительной власти Свердловской области и органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

8. Порядок выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения определяется статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

### Статья 31. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством, Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года № 83, в соответствии с настоящими Правилами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией Махнёвского муниципального образования, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования – в случаях подготовки по инициативе Администрации Махнёвского муниципального образования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, обладает Администрация Махнёвского муниципального образования, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в Администрацию Махнёвского муниципального образования, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон планировочных, строительных ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования рекомендации при подготовке проектной документации;

- Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования проверяет соответствие подготовленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, имеют право оспорить заключение Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в судебном порядке.

5. Порядок передачи в муниципальную собственность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса, а также порядок действий по определению технических условий на период, соответствующий установленным законодательством срокам передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, устанавливается постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования.

Указанное постановление определяет:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, обеспечивающих выполнение технических условий.

6. Запрос об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в Администрацию Махнёвского муниципального образования может быть направлен до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с другими документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

### ГЛАВА 6. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 32. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов физическими и юридическими лицами

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством проведения публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

## Глава 7. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

### Статья 33. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

– градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных планировочных элементов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

4. Администрация Махнёвского муниципального образования обеспечивает подготовку документации по планировке территории муниципального образования на основании Генерального плана Махнёвского муниципального образования и настоящих Правил.

Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории с 01 января 2012 года при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются Администрацией Махнёвского муниципального образования путем издания постановления с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками)загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

### Статья 34. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов осуществляется Администрацией Махнёвского муниципального образования самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Махнёвского муниципального образования по собственной инициативе либо на основании предложе­ний физических или юридических лиц о подготовке документации по плани­ровке территории путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содер­жание, действия Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования по обеспечению подготовки документации, в том числе сроки и порядок организации торгов на подготовку документации по планировке территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

3. Постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о подготовке документа­ции по планировке территории подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра» в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

4. В течение месяца со дня опубликования постановления Администрации Махнёвского муниципального образования о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений физическими или юридическими лицами, обобщает поступившие предложения, подго­тавливает и утверждает документы, содержащие требования к составу и содержанию документации по планировке территории, иные необходимые к ней требования.

6. Размещение заказа на подготовку документации по плани­ровке территории осуществляется Администрацией Махнёвского муниципального образования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

7. Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрацией Махнёвского муниципального образования оказывает содей­ствие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходи­мой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

8. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

9. Администрация Махнёвского муниципального образования осуществляет приемку выполненных работ в соответствии с муниципальным контрактом на разработку докумен­тации по планировке территории. В течение тридцати дней со дня начала приемки выполненных работ Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие ее требованиям генерального плана Махнёвского муниципального образования, настоящим Правилам, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный [реестр](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_45010) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ [зон с особыми условиями использования территорий](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_104).

10. По результатам проверки и согласования документации по планировке территории Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Махнёвского муниципального образования или направляет ее на доработку.

11. Проект документации по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и решением Думы Махнёвского муниципального образования.

12. При проведении публичных слушаний по проекту документации по планировке территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

13. Участники публичных слушаний по проекту документации по планировке территории вправе представить в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования свои предложения и замечания, касающиеся проекта документации по планировке территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

14. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра» и размещается на официальном сайте Махнёвского муниципального образования в сети "Интернет".

15 Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний на­правляет главе Администрации Махнёвского муниципального образования подготовленную документацию по пла­нировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

16. Администрация Махнёвского муниципального образования с учётом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает постановление об утверж­дении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Отдел архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и за­ключения.

17. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания террито­рии) подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра» в течение семи дней со дня утверж­дения указанной документации и размещается на официальном сайте Махнёвского муниципального образования в сети «Интернет».

18. На основании утвержденной документации по планировке территории Дума Махнёвского муниципального образования вправе вносить из­менения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разре­шенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 35. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительства Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования на основании заявлений заин­тересованных физических или юридических лиц о выдаче градо­строительного плана земельного участка.

3.Подготовка градостроительного плана земельного участка и его утверждение осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления указанного заяв­ления, без взимания платы.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проекта межевания территории – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в виде отдельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

5. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация [о разрешенном использовании земельного участка](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_37), требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок [не распространяется](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_3604) действие градостроительного регламента или для земельного участка [не устанавливается](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_3606) градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

6. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- принятия Постановлений Администрации Махнёвского муниципального образования о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель (за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капительного строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

### Статья 36. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Утвержденная документации по планировке терри­тории направляется в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования для размещения в течение четырнадцати дней со дня ее утверждения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

### Статья 37. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления Махнёвского муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о разработке нового генерального плана Махнёвского муниципального образования или внесение изменений в действующий генеральный план Махнёвского муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов с учетом настоящих Правил;

2) о приведении в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки территорий населенных пунктов Махнёвского муниципального образования в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) о разработке новой градостроительной документации – проектов планировки территории населенных пунктов Махнёвского муниципального образования, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений и дополнений в настоящие Правила.

## Глава 8. Публичные слушания

### Статья 38. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности

1.Нормативно-правовую основу проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Свердловской области, Устав Махнёвского муниципального образования, настоящие Правила и иные муниципальные правовые акты.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Махнёвского муниципального образования и решением Думы Махнёвского муниципального образования в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в целях привлечения населения к участию в принятии градостроительных решений, учёта прав и законных интересов граждан, соблюдению прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учёта предложений и замечаний жителей Махнёвского муниципального образования в части территории в границах населенных пунктов в процессе принятия градостроительных решений.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета Махнёвского муниципального образования, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

6. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Махнёвского муниципального образования в форме постановления.

7. В постановлении Главы Махнёвского муниципального образования о проведении публичных слушаний указываются:

1) вопрос, вынесенный на публичные слушания, наименование проекта муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, его предмет и краткое содержание;

2) дату, время, место и порядок проведения публичных слушаний;

3) время, место, порядок, сроки начала и окончания ознакомления с проектом муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания;

4) иные сведения, необходимые для проведения публичных слушаний.

### Статья 39. Срок проведения публичных слушаний по проекту [правил землепользования и застройки](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_108)

Продолжительность публичных слушаний по проекту [правил землепользования и застройки](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_108) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

### Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В течение трёх дней со дня поступления в Комиссию заявления, его копия направляется в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства, муниципальным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в течение тридцати дней со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношение которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капительного строительства, подверженных риску такого воздействия.

4. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей Махнёвского муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с таким земельным участком, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекте, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра» и размещается на официальном сайте Махнёвского муниципального образования в сети «Интернет».

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учётом заключения Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении соответствующего разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Махнёвского муниципального образования.

8. На основании рекомендаций Комиссии Администрация Махнёвского муниципального образования в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, и в течение семи дней - в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, принимает постановление о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное постановление подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра» и размещению на официальном сайте Махнёвского муниципального образования в сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1.Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по решению главы Махнёвского муниципального образования, принятого в форме постановления.

2.Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, со дня оповещения жителей Махнёвского муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) решением Думы Махнёвского муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

### Статья 42. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

2. Основания для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих земельных участков.

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимается Администрацией Махнёвского муниципального образования в форме постановления.

3. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом Администрацией Махнёвского муниципального образования. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

### Статья 43. Условия и порядок принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных пунктом 1 [статьи](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_49) 42 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается Администрацией Махнёвского муниципального образования в форме постановления.

5. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

6. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

7. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

8. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

9. Постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о резервировании земель подлежит опубликованию в газете «Алапаевская искра». Указанное постановление вступает в силу не ранее его опубликования.

10. Отдел по управлению имуществом и земельными ресурсами Администрации Махнёвского муниципального образования направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

11. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель Администрацией Махнёвского муниципального образования;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

12. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, Администрация Махнёвского муниципального образования обязана в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 11 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях и о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

### Статья 44. Установление публичных и частных сервитутов

1.В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении земельных участков может быть установлен публичный или частный сервитут.

2.Частный сервитут устанавливается в отношении земельного участка для обеспечения прохода и проезда на соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

3.Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4.Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

5.Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

6.Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

7. В случае если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## Глава 10. Регулирование использования земель населенных пунктов

### Статья 45. Территории общего пользования

1. Территории общего пользования беспрепятственно используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков под павильоны, киоски и другие объекты некапитального строительства.

2. На территориях общего пользования разрешается возведение временных облегченного типа (палатки, киоски и другие передвижные сооружения) строений и сооружений с разрешения Администрации Махневского муниципального образования, в соответствии с целевым назначением этих земель, а также временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и.т.д.).

3. Земли общего пользования могут ограждаться в целях их нецелевого использования только с разрешения Администрации Махнёвского муниципального образования. Установка ограждения может быть временной на срок, определяемый Администрацией Махнёвского муниципального образования, и не должна нарушать права и интересы соседних землепользователей.

4. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

5. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев.

### Статья 46. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки

1. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан путём установки заграждений за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами.

2. Внутриквартальные земли могут быть закреплены за существующими и проектирующими объектами по нормам обеспечения либо пропорционально эксплуатационным площадям жилых домов с выделением земель, занятых транспортными инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

3. На внутриквартальных землях районов многоквартирной застройки запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

### Статья 47. Внутриквартальные земли районов индивидуальной застройки

1. Отвод земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов производится в соответствии с разработанными и утвержденными проектами планировки и застройки.

При предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных кварталах с установленными сверх нормы земельными участками вопрос изъятия земельного участка из существующих домовладений может быть решен в случае перепланировки кварталов с учётом интересов правообладателей земельных участков. Отвод участков в этом случае осуществляется в соответствии с проектами перепланировки кварталов, утвержденные в соответствии с законодательством.

Проекты перепланировки разрабатываются проектными организациями и согласовываются с Администрацией Махнёвского муниципального образования.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуальной застройки, принимают в установленном порядке участие в сооружении общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов. Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения Администрации Махнёвского муниципального образования.

Контроль за качеством возводимых строений и инженерных сооружений, производством работ по благоустройству улиц, проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий, линий регулирования застройки осуществляется Администрацией Махнёвского муниципального образования (отделом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства) в пределах своих полномочий.

2. В целях обеспечения прав смежных землепользователей допускается возведение между ними заборов выполняющих роль межевых знаков в соответствии с предельными параметрами разрешённых видов использования.

Забор, ограждающий участок от земель общего пользования, устанавливается по красной линии улицы по проекту, согласованному с Администрацией Махнёвского муниципального образования, в соответствии с градостроительным регламентом.

В случае необходимости, в обеспечение прав смежных землепользователей Администрация Махнёвского муниципального образования на основании предписания имеет право обязать землепользователя возвести забор, ограждающий внутриквартальную территорию.

Размещение дворовых хозяйственных построек, допускается в соответствии с линиями застройки в границах земельного участка определёнными градостроительным планом.

3. Внутриквартальные земли могут быть закреплены за существующими и проектирующими объектами общественного обслуживания по нормам обеспечения данных объектов с выделением земель, занятых транспортными инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

4. На внутриквартальных землях, вне границ участков объектов капитального строительства запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения и транспортных средств.

## Глава 11. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

### Статья 48. Основные принципы организации застройки территории Махнёвского муниципального образования

1. Планировочная организация и застройка территории населенных пунктов Махнёвского муниципального образования должны отвечать требованиям создания среды в населенных пунктах, и за границами населенных пунктов соответствующей значению и наиболее способствую­щей организации жизнедеятельности населения, защите от небла­гоприятных природных и антропогенных факторов.

2. Застройка территории должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Россий­ской Федерации, схемой территориального планирования Свердловской области, генеральным планом Махнёвского муниципального образования, настоящими Правилами, утвержденной документаций по планировке территории и градостроительными планами земельных участ­ков, а также муниципальными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строи­тельства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регу­лирования застройки, предусмотренные утвержденной в установ­ленном порядке градостроительной документацией и отражённой в градостроительном плане земельного участка.

4. Изменения документации территориального планирова­ния, градостроительного зонирования, по планировке территории населенных пунктов Махнёвского муниципального образования, осуществляются в соответствии с Градострои­тельным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в том числе декоративные изменения фасадов жилых домов (перекраска, остекление элементов фасадов, изменения остекления оконных и дверных проемов, размещение решеток, элементов индивидуальных инженерных систем), линейных объектов и объ­ектов благоустройства на территории муниципального образования осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласо­ванной, прошедшей при необходимости государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разре­шения на строительство, выданного Администрацией Махнёвского муниципального образования.

Виды объектов капитального строительства, при строитель­стве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государствен­ная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача раз­решения на строительство не требуется, устанавливаются градостроительным законо­дательством.

6. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных зе­мельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с гра­достроительным, земельным, жилищным законодательством, законо­дательством об охране природы и культурного наследия, при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

7. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция суще­ствующих подземных коммуникаций.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её безвозмездно в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

9. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы на основании части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, должны вводиться в эксплуатацию с обеспече­нием полного уровня инженерного оборудования и благоустройства в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство для ис­ключения необходимости возобновления земляных (строитель­ных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выпол­нения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляю­щее ведение строительных работ.

### Статья 49. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок проведения инженерных (топографо-геодезических и инженерно-геологических) изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются [застройщик](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1016) либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным [частью 2](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_4702) настоящей статьи.

4. Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

5. Основанием для выполнения инженерных изысканий на территории Махнёвского муниципального образования является: разрешение на выполнение работ, выдаваемое Администрацией Махнёвского муниципального образования, договор (контракт) между заказчиком и исполнителем, программа выполнения инженерных изысканий. При отсутствии этих документов на выполнение изыскательских работ регистрация инженерных изысканий не производится.

6. Технические отчеты по результатам изысканий должны передаваться заказчику. Один экземпляр технического отчета должен бесплатно передаваться в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования. Технический отчет передается также в областной территориальный фонд инженерных изысканий согласно действующему положению об этом фонде.

7. Регистрация выполнения работ по инженерным изысканиям проводится Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

### Статья 50. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) исполнителю на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии с настоящими Правилами, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

5 . Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию;

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним нормативами градостроительного проектирования.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

12) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

13) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

8. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

11. Проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу, при этом проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком) при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

### Статья 51. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза производится уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области или подведомственным ему государственным учреждением в соответствии с законодательством в отношении проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации случаев.

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объёме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности возводимых зданий и сооружений, соответствия утверждённой градостроительной документации и техническим регламентам.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

### Статья 52. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. В границах Махнёвского муниципального образования разрешение на строительство готовит Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования и подписывает глава Махнёвского муниципального образования.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Свердловской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Свердловской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет в Администрацию Махнёвского муниципального образования заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах [красных линий](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1011), утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных [статьей 49](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_49) Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 49](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_4906) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1014) (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со [статьей 40](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_40) Градостроительного кодекса Российской Федерации);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства и реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию Махнёвского муниципального образования заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением документов, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования в течение семи дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка для индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации и указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- готовит на подпись главе Махнёвского муниципального образования и выдает подписанное разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Администрация Махнёвского муниципального образования по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, на основании приложенных к заявлению материалов, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

9. Разрешения на строительство Администрация Махнёвского муниципального образования выдает бесплатно.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

12. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

13. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

14. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

### Статья 53. Строительство, реконструкция

1. Виды работ по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству и реконструкции объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

2. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), могут являться [застройщик](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1016) либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным [пунктом 1](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_5202) настоящей статьи.

3. При осуществлении строительства и реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от [красных линий](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1011);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со [статьей 49](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_49) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, [реконструкции](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1014) такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### Статья 54. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надёжности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в подпункте 1 настоящего пункта требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных подпунктом 1 пункта 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

### Статья 55. Вынос осей зданий, сооружений на местности

1. Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

2. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

### Статья 56. Осуществление строительного надзора и строительного контроля

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, установленном пунктами 3, 4, 5 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства в соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований [частей 2](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_5202) и [3 статьи 52](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_5203) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах территории Махнёвского муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Строительный контроль проводится:

- за выполнением работ оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;

- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа.

5. Строительный контроль проводится за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

6. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик (заказчик) может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Строительный контроль должен быть проведён повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

а) контроля над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

б) контроля над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль над их выполнением не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

7. Замечания застройщика (заказчика), привлекаемых им для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

### Статья 57. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик и застройщик (заказчик) подписывают акт приемки объекта, который дает право застройщику или уполномоченному им лицу направить в Администрацию Махнёвского муниципального образования, выдавшую разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

2. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

3. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4. Администрация Махнёвского муниципального образования в течение семи дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

5. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в администрацию Махнёвского муниципального образования, выдавшей разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и одного экземпляру копии проектной документации или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

### Статья 58. Контроль над осуществлением застройки на территории Махнёвского муниципального образования со стороны Администрации Махнёвского муниципального образования

1. Администрация Махнёвского муниципального образования в пределах своих полномочий осуществляет контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений, положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Администрация Махнёвского муниципального образования в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) с согласия правообладателей: производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости; получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию; знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## Глава 12. Порядок содержания объектов капитального строительства

### Статья 59. Общие положения по порядку содержания объектов капитального строительства

Порядок содержания объектов капитального строительства определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области и муниципальными нормативными правовыми актами, действующими техническими регламентами и иными нормативными документами.

### Статья 60. Содержание общественных, промышленных зданий и сооружений (включая встроенные и пристроенные в жилые дома)

1. Владельцы всех общественных зданий и сооружений обязаны поддерживать их в проектном состоянии.

2. Любые изменения зданий и сооружений должны сопровождаться разработкой необходимой проектной документации, утверждаемой в установленном законом порядке за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Декоративные изменения зданий и сооружений (фасадов, размещение и изменение рекламных установок, размещение на фасадах элементов инженерных систем) должны сопровождаться разработкой проектов фасадов и утверждаться Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

### Статья 61. Многоквартирные жилые дома, в том числе жилые дома блокированной застройки

1. Изменения планировок квартир, включая изменения внутридомовых инженерных систем, проводятся в соответствии требованиями законодательства.

2. Декоративные изменения фасадов жилых домов (перекраска, остекление элементов фасадов, изменения остекления оконных и дверных проемов, размещение решеток, элементов индивидуальных инженерных систем) должны сопровождаться разработкой проектов фасадов и согласовываться Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

### Статья 62. Индивидуальные жилые дома

1. К строительству жилого дома застройщик приступает с момента надлежащего, в соответствии с законодательством, оформления прав на земельный участок и выдачи разрешения на строительство.

2. Застройщик должен получить от Администрации Махнёвского муниципального образования разрешение на строительство в соответствии с требованиями законодательства в области градостроительной деятельности.

Строительные работы должны вестись с таким расчетом, чтобы вся постройка была закончена в течение времени, оговоренного в разрешении. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения действия такого разрешения.

Временные жилые строения, возведенные на период строительства основного жилого дома, сносятся застройщиком по окончании строительных работ до введения жилого дома в эксплуатацию.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При разрушении жилого дома в результате пожара или других стихийных бедствий право на земельный участок собственников либо владельцев жилого дома сохраняется, если они в течение трех лет приступят к восстановлению разрушенного дома или возведению нового.

3. Индивидуальные жилые дома поддерживаются их владельцами в состоянии, соответствующем градостроительному плану земельного участка и Жилищному кодексу Российской Федерации.

4. Любые планировочные и декоративные изменения фасадов жилого дома производятся владельцем жилого дома на основании согласованных с Отделом строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования и утвержденных заказчиком изменений паспорта жилого дома и градостроительного плана земельного участка.

## Глава 13. Положения о внесении изменений в Правила

### Статья 63. Действие Правил по отношению к генеральному плану Махнёвского муниципального образования, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил Администрация Махнёвского муниципального образования по представлению соответствующих заключений Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, Комиссии по землепользованию и застройке может принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Махнёвского муниципального образования с учетом и в развитие настоящих Правил в отношении границ населённых пунктов;

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Махнёвского муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### Статья 64. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является необходимость учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Свердловской области, а также необходимость включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения главой Махнёвского муниципального образования вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

* 1. несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
  2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
  3. необходимости изменения вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид использования, не предусмотренный градостроительным регламентом для данной зоны.
  4. заявка, содержащая обоснование того, что установленные Правилами положения не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, глава Махнёвского муниципального образования, депутаты Думы Махнёвского муниципального образования, главы территориальных органов и территориальных структурных подразделений Администрации Махнёвского муниципального образования, Комиссия по землепользованию и застройке, Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 61 настоящих Правил.

### Статья 65. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется и не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение десяти дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьями 38-41 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе Махнёвского муниципального образования для принятия решения. В случае принятия положительного решения о целесообразности внесения изменений в настоящие Правила, глава Махнёвского муниципального образования направляет проект соответствующих предложений в Думу Махнёвского муниципального образования.

2. Решения Думы Махнёвского муниципального образования о внесении изменений в настоящие Правила вступают в силу на следующий день после их опубликования в газете «Алапаевская искра».

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования.

Изменения зон с особыми условиями использования территории на картах части II настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

### Статья 66. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила

1. Публичные слушания по проекту решения Думы Махнёвского муниципального образования о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы Махнёвского муниципального образования в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Махнёвского муниципального образования в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Махнёвского муниципального образования;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия, в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Махнёвского муниципального образования.

4. Глава Махнёвского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о подготовке проекта решения Думы Махнёвского муниципального образования о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого постановления заявителям.

5. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее пятнадцати дней со дня принятия Главой Махнёвского муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

6. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учётом результатов публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет соответствующий проект главе Махнёвского муниципального образования. Глава Махнёвского муниципального образования принимает постановление Администрации Махнёвского муниципального образования о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Думу Махнёвского муниципального образования.

Обязательным приложением к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительных заключений:

- Отдела строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования;

- уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия;

- уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

В заключениях должны содержаться положения о том, что предлагаемые изменения не противоречат законодательству, техническим регламентам, Уставу Махнёвского муниципального образования, иным муниципальным нормативным правовым актам.

## Глава 14. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Махнёвского муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов

### Статья 67. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учётом положений генерального плана Махнёвского муниципального образования, документации по планировке территории и установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. [Градостроительным регламентом](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_109) определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых документами территориального планирования Махнёвского муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте [градостроительного зонирования](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_106).

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах [территорий общего пользования](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1012);

3) занятые [линейными объектами](file:///\\Ur1\c\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\ПЗИЗ\Постановление%20о%20направлении%20правил%20главе\Проект%20Правил.docx#sub_1011);

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. На картах градостроительного зонирования территорий населенныхпунктов Махнёвского муниципального образования выделяются зоны градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 пункта 10 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требованиям о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам и осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам населённых пунктов муниципального образования;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

9. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур проведения публичных слушаний;

3) вспомогательные виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществимые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливается, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

10. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 52 настоящих Правил (за исключением установленных градостроительным законо­дательством случаев, когда выдача раз­решения на строительство не требуется);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Отдел строительства, ЖКХ, архитектуры, благоустройства и охраны окружающей среды Администрации Махнёвского муниципального образования, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется постановлением Администрации Махнёвского муниципального образования;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 39 настоящих Правил.

11. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

12. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 39 настоящих Правил.

### Статья 68. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами

Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории Махнёвского муниципального образования.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

жилые зоны;

общественно-деловые зоны;

производственные зоны;

коммунально-складские зоны;

зоны сельскохозяйственного использования;

зоны инженерной инфраструктуры;

зоны транспортной инфраструктуры;

рекреационные зоны;

специальные зоны.

### Статья 69. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются, изменяются в утверждённой и зарегистрированной в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документацией по планировке территории, проектами санитарно-защитных зон, охранных зон памятников истории и культуры и иным установленным законом способом.

### Статья 70. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами Махнёвского муниципального образования, действующей на территории муниципального образования градостроительной документацией.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные, водоохранные, охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны объектов культурного наследия, памятников природы, охранные зоны:

а) электрических сетей

б) линий и сооружений связи;

в) магистральных трубопроводов;

г) систем газоснабжения;

д) гидрометеорологических станций

е) геодезических пунктов;

ж) территорий объектов различных видов транспорта;

з) железных дорог;

и) автомобильных дорог;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмика, оползни, карсты, эрозия повышенный радиационный фон и т.п.).

Виды зон действия опасных природных или техногенных процессов на территории Махнёвского муниципального образования должны быть конкретизированы в процессе более глубокого изучения состояния и проблем развития территории, завершения работ по разработке генерального плана Махнёвского муниципального образования;

3) зоны действия публичных сервитутов. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются правовыми актами органов государственной власти или органов местного самоуправления Махнёвского муниципального образования и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории населенного пункта и указываются в градостроительных планах земельных участков;

4) зоны особо охраняемых территорий. К таким зонам относятся территории, требующие особой охраны и повышенных требований (ограничений) при их градостроительном использовании (территории памятников истории, культуры, территории центра населенного пункта, его исторической части, природные и иные территории, выявляемые в процессе изучения территории населенного пункта и градостроительного зонирования);

3. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные относительно градостроительных регламентов настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

5. В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учётом действий градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

## Глава 15. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

### Статья 71. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### Статья 72. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области, иными нормативными правовыми актами.